

# upêka

MAKE  
THE MOST  
OF YOUR  
INVESTMENT

L'ESSENTIEL DE VOTRE SCPI

# Rapport annuel 2025



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Axipit Real Estate Partners** est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-21000012 en date du 24 mars 2021.  
6, Avenue Marceau 75008 Paris.

**Upêka** est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de visa AMF est le 23-05 en date du 21 juillet 2023.  
10, Rue de Penthièvre 75008 Paris.



# Sommaire

	Édito	4
<b>01.</b>	<b>Avant-Propos</b>	5
	Les marchés immobiliers européens en 2025	6
	Perspectives 2026	7
	Le marché des SCPI en 2025	8
	Présentation de la société de gestion de la SCPI Upêka	9
	Cadre réglementaire et informations légales SCPI	10
	Stratégie et politique d'investissement	11
	Engagement ESG et approche ISR	12
<b>02.</b>	<b>Rapport de gestion</b>	14
	Événements significatifs sur l'exercice	15
	Indicateurs clés au 31.12.2025	16
	Comprendre votre distribution et la performance Upêka	17
	Indicateurs immobiliers au 31.12.2025	18
	Un patrimoine européen	19
	Nouveaux investissements	20
	Activité locative	21
	Gouvernance et gestion des risques	22
	Tableaux complétant le rapport de gestion	24
<b>03.</b>	<b>Comptes annuels</b>	29
	Etat du patrimoine	30
	Compte de résultat	32
	Annexes comptables et financières	34
	Variation des capitaux propres	38
	Valeur des parts	40
<b>04.</b>	<b>Rapports et projets de résolution</b>	41
	Rapport du conseil de surveillance	42
	Rapport du commissaire aux comptes	43
	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	45
	Projet de résolutions soumises à l'assemblée générale mixte du 19 juin 2026	46
<b>05.</b>	<b>Annexes</b>	48
	Inventaire détaillé des actifs immobiliers	49
	Annexe extra financière: SFDR	52

# Édito

L'exercice 2025 marque une nouvelle étape dans la construction d'Upêka. Une année durant laquelle nous avons continué à déployer le portefeuille avec la même ligne de conduite depuis l'origine: privilégier la qualité des actifs et la cohérence patrimoniale du portefeuille plutôt qu'une logique de croissance rapide à tout prix.

Le taux de distribution 2025 s'établit à 5,71 % brut. Un niveau inférieur à celui de 2024 et en deçà de nos ambitions initiales. Ce recul ne traduit ni une dégradation du portefeuille ni une remise en cause de notre stratégie. Il en résulte principalement d'un choix de gestion assumé: celui de maintenir un haut niveau d'exigence dans nos investissements, y compris lorsque cela implique de ralentir temporairement le rythme de déploiement de la collecte.

Dans un marché encore marqué par des ajustements de valorisation et des écarts de qualité importants entre les actifs, nous avons préféré renoncer à certaines opérations plutôt que d'investir dans des conditions ne répondant pas à nos critères. Cette discipline peut peser à court terme sur le rendement distribué. Elle constitue en revanche, selon nous, une condition essentielle de création de valeur dans la durée.

Cette approche se reflète dans l'évolution de la valeur du patrimoine d'Upêka. Au 31 décembre 2025, le prix de souscription a ainsi été revalorisé de 200 à 206 euros par part, soit une progression de 3 % sur l'exercice. En intégrant cette revalorisation au taux de distribution, la Performance Globale Annuelle d'Upêka ressort à 8,71 %.

Depuis son lancement, Upêka construit son portefeuille dans un contexte de marché profondément transformé. La correction des valorisations immobilières engagée depuis 2023 a créé de nouvelles opportunités d'investissement en Europe, à condition de savoir les sélectionner avec discernement. Grâce à l'ancrage local des équipes Catella dans plusieurs pays européens, nous avons pu accéder à des opérations ciblées, réalisées dans des marchés ayant déjà largement intégré leur repricing, avec des locataires présentant des fondamentaux solides et des baux de longue durée.

Au-delà des investissements réalisés, 2025 a également été une année de structuration pour la société de gestion. Les équipes se sont renforcées, de nouveaux partenariats de distribution ont été noués et plusieurs outils ont été déployés afin d'accompagner le développement d'Upêka dans la durée et dans de bonnes conditions.

L'environnement dans lequel évoluent aujourd'hui les marchés immobiliers européens demeure par ailleurs marqué par un niveau d'incertitudes économiques et géopolitiques. Les tensions internationales récentes, notamment au Moyen-Orient, rappellent à quel point les équilibres de marché peuvent être rapidement affectés, qu'il s'agisse des conditions de financement, de l'évolution des taux ou encore des dynamiques inflationnistes. Dans ce contexte, nous pensons plus que jamais qu'une stratégie immobilière doit privilégier la sélectivité, la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la capacité des actifs à traverser les cycles dans la durée.

Upêka poursuivra ainsi son développement avec la même exigence qu'à l'origine : construire progressivement un portefeuille paneuropéen cohérent, diversifié et pensé pour résister autant qu'à performer. Car en immobilier, la création de valeur ne se mesure pas à la vitesse de déploiement, mais à la qualité des décisions prises dans le temps.



**Guillaume RIQUIER**  
Directeur Général

# Avant-Propos

.01

# Les marchés immobiliers européens en 2025

## Vers une normalisation du marché, les prémices d'une reprise?

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité de l'inflexion amorcée en 2024, confirmant la normalisation progressive des conditions financières en Europe. Après deux années marquées par une hausse rapide et inédite des taux directeurs qui avaient atteint un pic à 4,5 % en septembre 2023, la BCE a amorcé un cycle d'assouplissement monétaire progressif, ramenant son taux de dépôt sous les 3 % en cours d'année 2025. Ces baisses successives, bien que prudentes et conditionnées à l'évolution de l'inflation, ont eu un effet immédiat sur la psychologie des investisseurs : le coût du financement a reflué, les primes de risque se sont

resserrées et la visibilité sur les valorisations s'est progressivement restaurée. Le marché transactionnel, qui avait souffert d'un attentisme prononcé en 2023 et 2024 avec des écarts persistants de 10 % à 15 % entre prix demandés et prix de transaction effectifs sur les actifs core a commencé à se fluidifier, notamment sur les segments ayant déjà absorbé l'essentiel de leur correction. L'investissement immobilier commercial européen a ainsi progressé d'environ +23 % par rapport à 2024, porté en premier lieu par les marchés ayant acté leur repricing le plus tôt.

## Des marchés européens aux reprises contrastées

Les marchés européens n'évoluent pas à l'unisson et les divergences de trajectoire entre géographies restent marquées en 2025. Les pays ayant acté leur repricing dès 2022-2023 tirent la reprise vers le haut, tandis que d'autres amorcent seulement leur cycle de redressement offrant, des points d'entrée distincts pour un investisseur sélectif. L'Espagne s'impose comme le marché le plus offensif de la zone euro, avec des volumes d'investissement en hausse de +44 % sur les neuf premiers mois de l'année. Les Pays-Bas confirment quant à eux leur statut de marché mature sous tension structurelle : la rareté du foncier logistique et les restrictions sur la construction neuve à Amsterdam créent des effets de rareté favorables aux propriétaires d'actifs existants.

L'Irlande, hub technologique européen de référence, maintient une demande soutenue sur les bureaux "prime" et les actifs alternatifs éducation et santé en tête le tout porté par une démographie en croissance. La France amorce quant à elle un rebond sélectif après un point bas en 2025, avec des signaux encourageants en fin d'année sur la logistique et les bureaux "prime". De l'autre côté de la Manche, le Royaume-Uni confirme sa sortie de cycle baissier, le repricing étant désormais largement absorbé, retrouvant une relative attractivité aux yeux des investisseurs. Enfin la Pologne constitue aujourd'hui un marché en devenir et de conviction offrant des points d'entrée décotés par rapport à leur valeur fondamentale dans des environnements économiques et juridiques qui se solidifient.

## Une selectivité au service de la diversification typologique

Au-delà des dynamiques géographiques, c'est la capacité à naviguer entre les typologies d'actifs qui s'est imposée comme le principal facteur de différenciation en 2025. Le marché ne récompense plus la diversification pour elle-même, mais la diversification éclairée celle qui s'appuie sur une lecture fine des fondamentaux locatifs, de la qualité des emplacements et des exigences réglementaires croissantes en matière environnementale. La logistique s'est confirmée comme le segment le plus actif avec environ 45 milliards d'euros investis en Europe (+11 % sur un an), portée par la croissance structurelle du e-commerce et la raréfaction de l'offre sur les marchés les plus matures.

Le commerce de proximité et le "high street prime" ont démontré une résilience notable, soutenus par la consommation locale et la fréquentation touristique. Les bureaux, en revanche, ont affiché un profil plus sélectif encore. Seuls les actifs répondant aux nouveaux standards: localisation "prime", efficacité énergétique, flexibilité des espaces ont su tirer leur épingle du jeu, tandis que les surfaces obsolètes ou mal localisées ont continué d'accuser des corrections. Dans ce contexte, la sélectivité n'est plus une posture défensive mais bien le moteur d'une allocation multi-typologique performante, à condition de disposer des outils d'analyse et de la réactivité nécessaires pour arbitrer entre les segments au bon moment du cycle.

# Perspectives 2026

## Des convictions assumées pour une reprise réelle

L'année 2026 s'annonce comme celle d'une reprise tangible, mais asymétrique. Dans un contexte où la trajectoire de baisse des taux de la BCE apparaît moins lisible qu'anticipé, la stabilisation des conditions monétaires constitue néanmoins un facteur de soutien pour l'immobilier d'entreprise, en favorisant progressivement le retour des investisseurs, l'amélioration des conditions de financement et une meilleure lisibilité des valorisations. Pour autant, cette reprise ne sera pas uniforme et récompensera avant tout les investisseurs capables d'articuler une lecture fine des cycles par marché et par typologie.

Les géographies ayant absorbé l'essentiel de leur correction offrent les meilleures fenêtres d'entrée, à condition d'y associer une sélection rigoureuse des actifs qui passe par une localisation "prime" ou secondaire bien identifiée, une qualité des baux, une solidité des locataires, et une conformité aux standards ESG désormais incontournables. Dans ce contexte, la diversification éclairée s'impose comme le principal vecteur de création de valeur : non pas diversifier pour diluer, mais diversifier pour capter les meilleures opportunités à chaque stade du cycle là où elles se présenteront.

## Une vigilance toujours de mise

Pour autant, plusieurs paramètres appellent à la prudence :

- La persistance d'une inflation plus forte que prévu, susceptible de retarder le cycle de baisses de taux de la BCE et de peser sur les conditions de financement.
- La fragilité relative de la croissance européenne, attendue à 1,2 % en zone euro selon l'OCDE et la BCE en amélioration par rapport à 2024 mais insuffisante pour soutenir une reprise généralisée de la demande locative.
- Les pressions réglementaires croissantes, notamment sur les critères ESG, qui accentuent la polarisation entre actifs conformes dont les valeurs se maintiennent et actifs obsolètes dont la décote s'approfondit.
- La volatilité des marchés financiers, exacerbée par des tensions géopolitiques persistantes, créant un climat d'incertitude susceptible de freiner le retour des grands investisseurs institutionnels sur des marchés encore en phase de normalisation.
- L'instabilité fiscale et normative dans certains pays, susceptible de créer un bruit de fond défavorable aux stratégies d'investissement de long terme.

## Rigueur et discipline comme leitmotiv

Dans ce contexte de reprise sélective, la capacité à identifier les bonnes opportunités au bon moment du cycle restera le principal facteur de différenciation. Cela implique de faire preuve à la fois de conviction sur les marchés et les typologies offrant les meilleurs fondamentaux, mais aussi de discipline dans l'exécution afin de ne pas sacrifier la qualité des actifs devant la pression du déploiement des capitaux.

Le maintien d'une structure financière solide est essentiel pour saisir les opportunités contra-cycliques tout comme savoir renoncer à une acquisition lorsque les conditions de prix ou de risque ne répondent pas aux critères d'exigence que nous nous imposons. Chaque décision d'investissement s'inscrit dans une logique de création de valeur de long terme, au service des objectifs de nos associés.

# Le marché des SCPI en 2025

## Une reprise mesurée dans un environnement contrasté

Au 31 décembre 2025, le marché des SCPI totalise une capitalisation de 89,09 Mds€, en légère progression de +0,6 % sur un an. Le secteur compte 232 SCPI gérées par 55 sociétés de gestion, confirmant la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs.

## Une collecte annuelle en rebond

La collecte brute annuelle s'établit à 5,5 milliards d'euros en 2025, confirmant le retour d'appétit des épargnants pour la classe d'actifs. La collecte nette annuelle ressort quant à elle à 4,56 milliards d'euros, en hausse de +29,2 % sur un an. Au seul 4<sup>e</sup> trimestre, la collecte nette atteint 1,27 Mds€, en progression de +22,6 % sur un an.

La collecte brute trimestrielle représente 3,14 % de la capitalisation, soit 2 793,5 M€, tandis que les retraits non compensés demeurent limités à 0,06 % de la capitalisation (53,39 M€).

Par stratégie d'investissement, la collecte nette annuelle est dominée par les SCPI diversifiées (3 355 M€), suivies des SCPI à prépondérance bureaux (777 M€), logistique et locaux d'activité (164 M€) et santé et éducation (152 M€). Au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, la collecte reste principalement orientée vers les SCPI diversifiées (970 M€).

## Un marché secondaire actif mais maîtrisé

Le marché secondaire représente 1 536,20 M€ au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, en hausse de +13,5 % sur un an. Le volume annuel des parts échangées équivaut à 0,29 % de la capitalisation, soit 261,74 M€.

Le montant total des parts en attente au 31 décembre 2025 demeure contenu, représentant 0,06 % de la capitalisation, illustrant une situation de liquidité globalement stabilisée à l'échelle du marché.

## Distribution et valorisation : des écarts selon les stratégies

En 2025, le taux de distribution moyen des SCPI s'élève à 4,91 %, pondéré à l'actif net au 31 décembre 2025.

Les performances diffèrent selon les stratégies :

- SCPI diversifiées : 5,99 %,
- Logistique et locaux d'activité : 5,59 %,
- Hôtels, tourisme, loisirs : 5,10 %,
- Commerces : 4,91 %,
- Bureaux : 4,62 %, Santé et éducation : 4,19 %,

Sur le plan des valeurs de parts, l'évolution des prix en moyenne s'établit à **-3,45 % en 2025**, pour une performance globale annuelle moyenne de 1,46 %.

**89,09 Mds€**

Capitalisation des SCPI au 31/12/2025

**4,56 Mds€**

Collecte nette annuelle 2025

**1,27 Md€**

Collecte nette au 4T 2025

**4,91 %**

Taux de distribution moyen 2025

**-3,45 %**

Évolution moyenne des prix en 2025

**1,46 %**

Performance globale annuelle moyenne 2025

**232**

Nombre de SCPI

**55**

Sociétés de gestion

Source : données de l'ASPIIM - Février 2026

# Présentation de la société de gestion de la SCPI Upêka

Axipit Real Estate Partners est une société de gestion immobilière indépendante, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, spécialisée dans la création et le développement de fonds d'investissement immobiliers à destination des investisseurs professionnels et assimilés.

Fondée en 2021 et filiale du groupe Catella Aquila Investment Management France, elle bénéficie à la fois de l'agilité d'une structure entrepreneuriale et de la solidité d'un actionnaire de référence reconnu à l'échelle européenne.

Sa mission est claire : démocratiser l'accès à des solutions d'investissement immobilier innovantes et différenciantes, jusqu'alors réservées aux seuls investisseurs institutionnels. En concevant des véhicules pensés sur mesure à l'image de la SCPI UPEKA, labellisée ISR et positionnée sur une stratégie pan-européenne value-add.

Axipit Real Estate Partners entend offrir à chaque investisseur une exposition de qualité institutionnelle, avec la transparence et l'accompagnement qu'exige la gestion de l'épargne dans le temps.

Positionnée exclusivement sur l'immobilier et attachée à son indépendance, la société place l'alignement d'intérêts avec ses clients et partenaires au cœur de son modèle.

Portée par une équipe à taille humaine au savoir-faire reconnu, Axipit Real Estate Partners s'appuie sur sa réactivité, sa capacité d'adaptation et son écoute fine du marché pour identifier les opportunités que les acteurs de grande taille ne peuvent ou ne souhaitent pas saisir. C'est dans cet espace que la société construit, deal après deal, une offre d'investissement différenciante et durable.

**12** pays

**+25** bureaux

**470** collaborateurs

source : Axipit Real Estate Partners

## Un réseau européen le Groupe immobilier Catella

Adossée au réseau Catella et à ses équipes implantées dans 12 pays européens, Axipit Real Estate Partners bénéficie d'une lecture granulaire des marchés locaux et d'un accès privilégié aux opportunités, souvent identifiées en amont des processus compétitifs.

Cette présence terrain nourrit autant la stratégie d'acquisition que le suivi opérationnel quotidien des actifs en portefeuille.

# Cadre réglementaire et informations légales SCPI

## Classification

SCPI diversifiée à capital variable

## Siège social

10 rue de Penthièvre, 75008 PARIS

## Capital social maximum

200 000 000 euros

## Date de création

19 juin 2023

## Assemblée générale constitutive

13 juin 2023

## Date d'immatriculation

9 août 2023

## Numéro d'immatriculation

978 423 614 R.C.S. Paris

## VISA AMF

N°23-05 en date du 21 juillet 2023

## Durée de vie

99 ans

## Commissaire aux comptes

FORVIS MAZARS SA représenté par Alexandre KASSE

45 rue Kléber  
92300, Levallois-Perret

## Expert immobilier

SAVILLS  
59 rue de Tocqueville  
75017, Paris

## Téléphone

01 89 16 07 50

## Dépositaire

CACEIS Bank

Société anonyme à conseil d'administration au capital social de 1 280 677 691,03€

89-91 rue Gabriel Péri, 92120 MONTROUGE  
692 024 722 R.C.S. Nanterre

## Société de gestion

Axipit Real Estate Partners

SAS au capital de 250 000 €

6 avenue Marceau, 75008, Paris

894 233 444 R.C.S. Paris

Agrément AMF GP-21000012 délivré le 24 mars 2021

## Directeurs généraux

Monsieur Guillaume RIQUIER

Monsieur Jean-François CHARRIER

## Membres du conseil de surveillance

La société DVH Optis Gestion représentée par Damien VANHOUTTE - président

La société Goubard Conseil représentée par François GOUBARD - secrétaire

La société Holding Gosselet représentée par Xavier GOSSELET

La société Hcheve Holding représentée par Hubert CHEVE

Christian ROYER

Philippe CABANIER

Audrey HAMEAU

Philippe MEUNIER

## Site web

[www.upeka.fr](http://www.upeka.fr)



## Suivre Upêka

Rendez-vous toute l'année sur le site web upêka.

LES GRANDES LIGNES DIRECTRICES D'UPÊKA

# Stratégie et politique d'investissement

## Une stratégie d'investissement opportuniste et disciplinée

Depuis son lancement, la SCPI Upêka a analysé de nombreuses opportunités d'investissement, en s'appuyant sur une approche résolument opportuniste et une grande liberté d'action quant au choix de ses actifs. Sectoriellement et géographiquement diversifiée, Upêka construit un portefeuille résilient, pensé pour traverser les cycles économiques tout en maximisant la performance de long terme. Upêka a pour vocation la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologies d'actifs, de locataires et de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée.

Sa stratégie couvre l'Union européenne ainsi que le Royaume-Uni, avec une présence en France abordée de manière opportuniste, sur l'ensemble des classes d'actifs tertiaires, avec une attention particulière portée aux actifs de taille intermédiaire compris entre 1 et 10 millions d'euros. En 2023, la SCPI a réalisé ses premiers investissements pour un montant de 10,8 M€, portant son patrimoine à cinq actifs immobiliers. En 2024, l'effort d'investissement s'est intensifié avec 15,3 M€ déployés, portant le nombre d'actifs à dix. En 2025, dans un contexte économique encore marqué par la volatilité des taux et des tensions géopolitiques persistantes, la société de gestion a maintenu une discipline d'investissement rigoureuse, avec 10,9 M€ investis et un portefeuille désormais composé de 14 actifs immobiliers.

## Une empreinte européenne qui s'élargit

La stratégie paneuropéenne d'Upêka, amorcée avec ses premiers investissements en France, en Espagne et aux Pays-Bas, a franchi une nouvelle étape en 2025 avec l'entrée sur le marché irlandais. Cette géographie, reconnue pour sa stabilité locative, la qualité de ses fondamentaux économiques et son attractivité pour les entreprises internationales, s'inscrit parfaitement dans la logique de construction de portefeuille de votre SCPI. En 2026, la société de gestion poursuivra cette exploration raisonnée de nouveaux marchés européens.

La Pologne, le Royaume-Uni et la Finlande sont activement étudiés. Ces marchés présentent des caractéristiques complémentaires au portefeuille existant : dynamisme économique, profondeur locative et décorrélation partielle des cycles immobiliers d'Europe occidentale. Toute entrée sur un nouveau marché demeurera conditionnée à une analyse rigoureuse des fondamentaux locaux et à l'identification d'opportunités répondant aux critères stricts de la SCPI.

## Une allocation sectorielle équilibrée et adaptative

Upêka maintient une exposition équilibrée entre les différentes typologies d'actifs, avec une attention constante portée à la pertinence locale de chacun d'entre eux. Cette approche repose sur l'analyse fine des dynamiques propres à chaque marché, enrichie par

l'expertise combinée d'Axipit Real Estate Partners et du réseau Catella. En 2026, cette discipline sectorielle sera préservée, sans recherche de concentration sur un segment particulier, afin de garantir la résilience globale du portefeuille face à d'éventuels retournements locaux.

LES GRANDES LIGNES DIRECTRICES D'UPÊKA

# Engagement ESG et approche ISR

## La démarche ESG et les engagements responsables d'Upêka

Upêka a obtenu le label ISR en septembre 2024 et est classée Article 8 SFDR. Le premier audit de suivi en 2025, mené par l'AFNOR, s'est déroulé de manière satisfaisante, témoignant de la rigueur et de la fiabilité du dispositif de gestion en place.

La stratégie ESG de la SCPI est depuis mise en œuvre dès la phase de sourcing des actifs par les équipes d'investissement, et ce jusqu'à la cession effective des biens.

Elle repose sur les trois piliers suivants qui sont monitorés durant la durée de détention de l'actif dans le fonds :

- Environnement : Réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- Social : Bien être et sécurité des locataires-utilisateurs ;
- Gouvernance : Sensibilisation des parties prenantes clés aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

Une grille de notation a été élaborée pour suivre l'évolution de ces piliers. Elle est pondérée sur une base de 100 points et adaptée aux trois typologies d'actifs prépondérantes à savoir **bureau, commerce et logistique**.

En amont de son process d'acquisition, Axipt Real Estate Partners a intégré un questionnaire permettant d'appréhender la note de l'actif et les coûts inhérents pour améliorer le score de l'immeuble et son impact sur le fonds.

En fonction de la note obtenue initialement lors de la pré-acquisition, trois cas sont envisageables :

- Note < 15/100 (note minimale définie par la société de gestion pour répondre aux exigences du label ISR) : l'actif est exclu.
- Note entre 15 et 55/100 (note seuil du fonds) : l'actif peut être acquis à condition qu'un plan d'amélioration ESG sur 3 ans soit défini – l'actif est alors qualifié de « Best in Progress ».
- Note ≥ 55/100 : l'actif est directement qualifié de « Best in Class » ; la société de gestion s'engage à maintenir sa note au-dessus du seuil durant sa vie dans le fonds.

Ce processus garantit une intégration rigoureuse des enjeux ESG dès l'origine de l'investissement, l'objectif étant de couvrir l'intégralité des actifs détenus par Upêka dans le cadre de cette analyse.

La gestion des risques climatiques constitue également un axe structurant de la démarche. Axipt Real Estate Partners s'appuie sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour modéliser les vulnérabilités actuelles et futures des actifs face aux aléas climatiques: inondations, sécheresses, tempêtes, cartographier les zones d'exposition géographique et évaluer les impacts probables sur la résilience du portefeuille. Ces analyses viennent enrichir la grille ESG et permettent de prioriser les investissements favorisant l'adaptation au changement climatique ainsi que la réduction des risques physiques.



## Rappel des indicateurs ESG et leurs suivis

Axipit Real Estate Partners présentera les indicateurs de performance ESG suivants :

Domaines de reporting	Thématiques	Indicateurs de performance ESG
<b>Environnement</b>	Energie	Diagnostic de Performance Energétique des consommations énergétiques, consommation énergétique, audit, système d'éclairage, décret BACS
	Emissions de GES	Diagnostic de Performance Energétique des consommations énergétiques des émissions GES, Emissions de GES sur la période passée, énergie renouvelables, disponibilité du DPE
	Gestion de l'eau	Solutions hydro-économiques, consommation d'eau
	Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants
	Biodiversité	La faune et la flore
<b>Social-Sociétal</b>	Accessibilité	PMR (accessibilité aux personnes en situation de handicap-PMR)
	Mobilité	Proximité aux nœuds de transport par catégorie (transports en commun), mobilité douce (accessibilité d'un local vélo au sein de l'actif)
	Santé - Sécurité des occupants	Qualité de l'air
	Services rendus aux occupants	Part des actifs situés à proximité de services et commerces de proximité
	Ancrage territorial	Prestataires
<b>Gouvernance</b>	Engagement des parties prenantes	Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG, satisfaction des parties prenantes
	Sensibilisation des parties prenantes	Sensibilisation aux enjeux ESG, sensibilisation à la conformité réglementaire.
	Risque Alea Climatique	Analyses des risques climatiques à horizon 2050

## La cohérence ESG du portefeuille fait l'objet de trois niveaux de contrôle :

La qualité ESG du portefeuille fait l'objet d'un dispositif de contrôle structuré à trois niveaux.

En premier lieu, un contrôle interne permet aux gérants d'accéder en temps réel aux notes ESG de chaque actif et de valider chaque acquisition au regard des seuils définis.

En second lieu, un contrôle externe de second niveau est confié à la société Agama, qui procède à une revue annuelle complète des grilles ESG et des reportings associés.

Enfin, dans le cadre de la labellisation ISR, un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement triennal sont réalisés par un organisme tiers indépendant, assurant la crédibilité et la transparence de l'ensemble du dispositif.

La performance ESG du fonds est ainsi évaluée selon trois axes complémentaires : l'intégration des critères ESG dans la stratégie d'investissement, la mise en œuvre et le suivi des plans d'amélioration actif par actif, et la communication transparente via un reporting ISR annuel individualisé.

Au 31 décembre 2025, la note globale du fonds pondérée par les valeurs d'expertise s'établit à 39/100, obtenue en consolidant l'ensemble des grilles d'évaluation des actifs détenus à la clôture de l'exercice, conformément à la politique d'engagement ESG de la société de gestion.

Les plans d'amélioration engagés sur le portefeuille ont vocation à permettre de dépasser la note seuil de 55/100 d'ici le 10 septembre 2027, date du troisième anniversaire de l'obtention du label ISR. Nous vous invitons à consulter le rapport ESG annuel du fonds pour une information détaillée actif par actif.

# Rapport de gestion

.02

# Evénements significatifs sur l'exercice

L'exercice 2025 a été marqué par la poursuite du déploiement du patrimoine d'Upêka, avec 10,9 M€ investis et un portefeuille porté à 14 actifs immobiliers. Dans un environnement encore marqué par la volatilité des taux et des tensions géopolitiques persistantes, la société de gestion a maintenu une discipline d'acquisition rigoureuse, privilégiant la qualité des actifs et la solidité des locataires à la vitesse de déploiement.

Temps fort de l'exercice, Upêka a réalisé sa première acquisition en Irlande, avec l'entrée sur le marché dublinois au second trimestre 2025. Situé en périphérie de Dublin, cet actif de 465 m<sup>2</sup> est pris à bail pour une durée ferme de 10 ans par un acteur reconnu du secteur de la petite enfance. Cette opération élargit le terrain de jeu de votre SCPI à quatre pays européens et renforce sa stratégie de diversification sectorielle vers des actifs à revenus stables et défensifs.

Sur le plan de la valorisation, le prix de souscription de la part a été revalorisé de 200 à 206 euros au 31 décembre 2025, reflétant la qualité du patrimoine constitué et la solidité des fondamentaux locatifs du portefeuille.

En 2025, la société de gestion a engagé une refonte complète du site internet de la SCPI ainsi que de l'espace client, témoignant de sa volonté d'améliorer l'expérience des associés et d'accompagner le développement de la SCPI dans un environnement de plus en plus digitalisé.

Enfin, la société de gestion a noué de nouveaux partenariats de distribution, élargissant son réseau de commercialisation et par là même son potentiel de collecte future auprès de nouveaux souscripteurs.



upêka

# Indicateurs clés au 31.12.2025



capital &amp; collecte



performances

**42 942 451 €**
Capitalisation  
totale(nombre de parts X  
prix de souscription  
en vigueur)
**1650**

Nombre d'associés

**5,71 %<sup>(1)</sup>**
Taux de  
distribution brut  
2025, soit 4,22 %  
net de fiscalité  
étrangère
**8,71 %**
Performance  
Globale Annuelle  
2025 (dont 3 %  
d'augmentation  
de prix de part)
**12 643 900 €**
Collecte brute  
enregistrée  
sur l'année 2025
**0**
Part(s) en attente  
de retrait
**6,50 %**
Taux  
de Rendement  
Interne cible sur  
8 ans  
(non garanti)
**5,50 %**
Taux  
de distribution  
annuel cible  
(non garanti)

valeurs de la société

Dette/engagements

**206 €**
Prix  
de souscription  
par part suite  
à l'augmentation  
de 3 %
**206,24 €**
Valeur  
de reconstitution  
par part
**183,19 €**
Valeur de  
réalisation par part
**2,71 %**
Taux  
d'endettement
**102,62%<sup>(2)</sup>**
Ratio de levier  
AIFM

(1) Dividende brut de l'année N / prix de souscription au 1er janvier de N.

Le taux de distribution est exprimé net de frais de gestion. Pour les revenus étrangers, la fiscalité peut être neutralisée en France selon les conventions fiscales en vigueur. Le traitement dépend ensuite de la situation de chaque associé.

(2) Le ratio de levier AIFM mesure le niveau d'exposition du fonds par rapport à son actif net. Il traduit l'augmentation éventuelle de l'exposition du fonds résultant notamment du recours à l'endettement ou à d'autres mécanismes de levier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le taux de distribution ne constitue jamais une garantie, il est toujours susceptible d'évoluer dans le temps. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers en France et à l'étranger. La durée de détention recommandée est de 8 ans.

EN TOUTE TRANSPARENCE

# Comprendre votre distribution et la performance Upêka

<b>DISTRIBUTION NETTE DE L'EXERCICE 2025 PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE (A)</b>	
dont distribution de résultat	8,45 €
dont distribution de report à nouveau	0,00 €
dont distribution sur plus-values (1)	0,00 €
<b>FISCALITÉ PAYÉE PAR LA SCPI (B)</b>	
dont fiscalité étrangère	2,97 €
dont fiscalité sur plus-values immobilières	0,00 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE AVEC FISCALITÉ (C) = (A) + (B)</b>	<b>11,42 €</b>
<b>Taux de distribution brut (D)</b>	<b>5,71 %</b>
<b>Évolution du prix de part sur l'année (E)</b>	<b>3,00%</b>
<b>PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (D) + (E)</b>	<b>8,71 %</b>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le taux de distribution ne constitue jamais une garantie, il est toujours susceptible d'évoluer dans le temps. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers en France et à l'étranger. La durée de détention recommandée est de 8 ans.



# Indicateurs immobiliers au 31.12.2025<sup>1</sup>



patrimoine immobilier



exploitation locative

14

Nombre  
d'immeubles

4

Nombre de pays  
européens

17

Nombre  
de locataires

41 805

Superficie totale  
en m<sup>2</sup>

36 833 788 €

Valeur d'expertise  
hors droits

+ 4,06%

Augmentation  
de la valeur  
d'expertise  
à périmètre  
constant

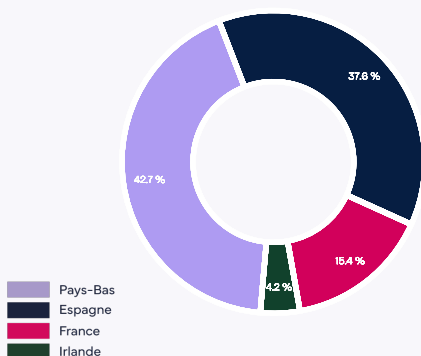
100 %

Taux d'Occupation  
Financier

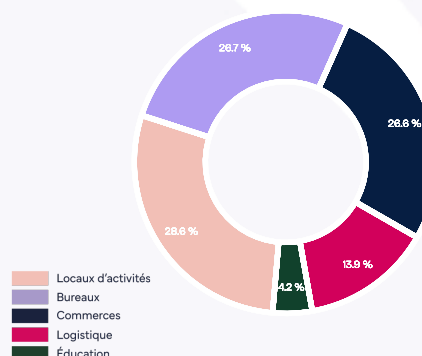
8,2 ans

WALB  
(durée moyenne  
ferme des baux  
restants à courir)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE  
(en % de la valeur vénale hors droits au 31.12.2025)



RÉPARTITION PAR SECTEURS IMMOBILIERS INVESTIS  
(en % de la valeur vénale hors droits au 31.12.2025)

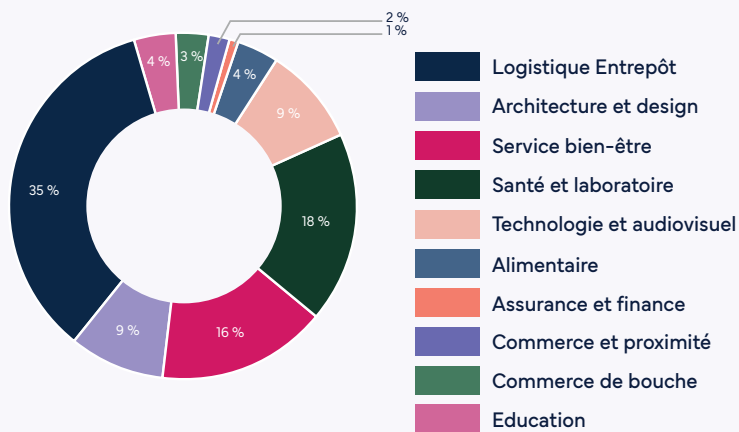


<sup>1</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le taux de distribution ne constitue jamais une garantie, il est toujours susceptible d'évoluer dans le temps. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers en France et à l'étranger. La durée de détention recommandée est de 8 ans.

# Un patrimoine européen



**SECTEURS ÉCONOMIQUES DES LOCATAIRES**  
(en % de la valeur vénale hors droits au 31.12.2025)



# Nouveaux investissements

En 2025, UPÊKA a réalisé quatre acquisitions pour un montant total de 10,9 millions d'euros, confirmant la cohérence et la constance de sa stratégie d'investissement dans un environnement de marché encore sélectif. Ces opérations illustrent la double diversification géographique et sectorielle qui caractérise le portefeuille : deux actifs logistiques en France et aux Pays-Bas, un local d'activité aux Pays-Bas et une première acquisition dans le secteur de l'éducation en Irlande, marquant l'entrée d'UPÊKA sur ce nouveau marché. Avec des rendements acte en main compris entre 7,51 % et 10,17 % et des durées de bail résiduelles allant jusqu'à 11 ans, ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la philosophie du fonds : des actifs bien localisés, des locataires présentant des fondamentaux solides et une visibilité locative de long terme.

4

actifs immobiliers

3

marchés européens

3

secteurs immobiliers

8,39 %

Taux de rendement brut moyen AEM des acquisitions de 2025\*

\*Le rendement brut immobilier "acte en main" correspond au ratio entre les loyers annuels contractuels d'un actif et son coût total d'acquisition, incluant l'ensemble des frais d'acquisition (honoraires, droits et taxes). Il s'agit d'un indicateur purement immobilier, calculé avant prise en compte des frais de gestion, de la fiscalité éventuelle ou des éventuelles charges non récupérables. Cet indicateur ne constitue pas un indicateur de performance de la SCPI. Le rendement passé ne préjuge pas du rendement futur. Les actifs présentés ici sont des biens acquis en 2025 et ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine d'Upêka.



Dublin en Irlande

Type : **éducation (crèche)**Date acquisition : **26.04.25**Surface : **450 m<sup>2</sup>**Rendement AEM<sup>2</sup> : **7,61 %**WALB : **10 ans**

Zierikzee aux Pays-Bas

Type : **Locaux d'activité**Date acquisition : **08.08.25**Surface : **4 971 m<sup>2</sup>**Rendement AEM : **8,17 %**WALB : **10 ans**

Duiven aux Pays-Bas

Type : **Logistique**Date acquisition : **26.11.25**Surface : **5 078 m<sup>2</sup>**Rendement AEM : **7,51 %**WALB : **6,6 ans**

La Tourette en France

Type : **Logistique**Date acquisition : **05.12.25**Surface : **8 558 m<sup>2</sup>**Rendement AEM : **10,17 %**WALB : **11 ans**

## Ambitions 2026



En 2026, la société de gestion maintiendra une approche sélective et disciplinée, conditionnée à l'identification d'opportunités répondant aux critères stricts du fonds et à l'évolution des conditions de marché. L'élargissement géographique et la diversification sectorielle resteront les deux axes directeurs de la stratégie d'acquisition, dans une logique de création de valeur de long terme au service des associés.

# Activité locative

L'exercice 2025 s'est caractérisé par une activité locative globalement solide et régulière en ligne avec nos attentes, reflétant la qualité des actifs composant le portefeuille ainsi que la robustesse d'une majorité des locataires en place. Au 31 décembre 2025, le patrimoine d'Upêka affiche un taux d'occupation financier élevé, témoignant de la bonne adéquation entre l'offre locative et les besoins des preneurs, ainsi que de la résilience de l'ensemble du portefeuille. La durée résiduelle moyenne des baux (WALB) s'établit à 8,2 ans, offrant une visibilité significative sur les flux locatifs futurs et confirmant l'orientation du fonds vers des revenus sécurisés et pérennes. Le portefeuille bénéficie notamment de baux fermes de longue durée, d'une diversification des locataires. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice ont contribué à renforcer cette dynamique, avec des actifs majoritairement loués à des locataires présentant des profils de crédit solides et

des engagements locatifs de long terme, en cohérence avec les objectifs de stabilité et de visibilité du fonds. La société de gestion poursuit par ailleurs une gestion proactive des actifs reposant sur le suivi régulier de la situation financière des locataires, l'anticipation des échéances locatives ainsi que l'optimisation des conditions locatives lorsque cela est pertinent. L'exercice a néanmoins été marqué par un imprévu locatif concernant le locataire de l'actif situé à Onda, ayant conduit la société de gestion à mettre en œuvre un suivi renforcé et des actions spécifiques de gestion afin de préserver les intérêts du fonds et de limiter l'impact sur les revenus locatifs futurs. Dans ce contexte, l'activité locative demeure un pilier central de la stratégie de création de valeur d'Upêka, en assurant la résilience et la stabilité des revenus distribués aux associés.

**TABLEAU DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF AU 31.12.2025**

Immeuble	Ville	Pays	Surfaces	Typologie	Date de construction	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Prix d'acquisition droits inclus	Rendement AEM	Valeur vénale HD 31-12-25	Loyer net annuel couru
Gijón	Gijón	Espagne	1729 m <sup>2</sup>	Commerces	1976-2023	01-12-2023	3 993 967 €	4 189 182 €	7,64%	2 316 000 €	160 000 €
Carthagène	Carthagène	Espagne	1873 m <sup>2</sup>	Commerces	1981-2023	01-12-2023				2 173 000 €	160 000 €
Picquette	Fosses	France	245 m <sup>2</sup>	Commerces	2016	12-12-2023	3 130 000 €	3 505 600 €	7,78%	3 200 000 €	56 636 €
Place	Fosses	France	1240 m <sup>2</sup>	Commerces	2018	12-12-2023					216 712 €
Zoetermeer	Zoetermeer	Pays-Bas	2 372 m <sup>2</sup>	Bureaux	1998	26-12-2023	2 750 000 €	3 150 979 €	7,99%	2 810 000 €	260 730 €
Skalar	Breda (Tinstraat 7)	Pays-Bas	1376 m <sup>2</sup>	Bureaux	1992	15-05-2024					194 106 €
Skalar	Breda (Tinstraat 12)	Pays-Bas	4 716 m <sup>2</sup>	Logistique- locaux d'activité	1995-2018	15-05-2024	6 350 000 €	7 010 400 €	7,39%	7 030 000 €	341 344 €
Sutega	Coslada	Espagne	2 687 m <sup>2</sup>	Logistique- locaux d'activité	1971	23-07-2024	3 200 000 €	3 255 500 €	7,76%	3 675 000 €	273 354 €
Granulation	Onda	Espagne	5 360 m <sup>2</sup>	Logistique- locaux d'activité	2009	10-10-2024	3 050 000 €	3 121 800 €	7,56%	3 595 000 €	236 000 €
Séville	Séville	Espagne	1150 m <sup>2</sup>	Commerces	1989	14-11-2024	1 900 000 €	1 927 000 €	7,78%	2 101 000 €	150 000 €
Dublin	Dublin	Irlande	450 m <sup>2</sup>	Education	2025	29-04-2025	1 650 000 €	1 799 273 €	7,61%	1 560 000 €	135 000 €
Zierikzee	Zierikzee	Pays-Bas	4 971 m <sup>2</sup>	Logistique- locaux d'activité	1964 - 1998	08-08-2025	3 050 000 €	3 367 200 €	8,17%	3 250 000 €	275 000 €
Duiven	Duiven	Pays-Bas	5 078 m <sup>2</sup>	Logistique	1995	26-11-2025	2 650 000 €	2 925 600 €	7,51%	2 650 000 €	261 601 €
La Tourette	La Tourette	France	8 558 m <sup>2</sup>	Logistique	2004	05-11-2025	2 473 788 €	2 673 938 €	10,17%	2 473 788 €	288 505 €
<b>14</b>			<b>41 805 m<sup>2</sup></b>				<b>34 197 755 €</b>	<b>36 926 472 €</b>	<b>7,84%</b>	<b>36 833 788 €</b>	<b>3 008 989 €</b>

# Gouvernance et gestion des risques

## Contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, Axiplit Real Estate Partners s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne d'Axiplit Real Estate Partners comprend des contrôles de premier niveau, un contrôle permanent de second niveau, et un contrôle périodique effectué parallèlement au contrôle permanent.

Le premier niveau de contrôle est pris en charge par les opérationnels et réalisé préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations, il est exercé par chaque collaborateur d'Axiplit Real Estate Partners dans le cadre des actes qu'il exécute dans sa fonction ou dans sa mission professionnelle.

En cas d'anomalies constatées au premier niveau, les collaborateurs doivent appliquer le dispositif décrit au sein de la procédure dédiée à la gestion des incidents.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Axiplit Real Estate Partners s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité.

Les contrôles de second niveau visent à s'assurer que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Ils consistent notamment à vérifier le respect de la réglementation et des règles professionnelles applicables à l'activité de gestion pour compte de tiers.

Les contrôles de second niveau sont pris en charge par le délégataire Agama Conseil avec l'assistance du RCCI et du RCCI adjoint. Le contrôle périodique de troisième niveau est également délégué à Agama Conseil.

## Politique de rémunération

Conformément à la directive AIFM 2011-61-UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (AIFMD), la politique de rémunération de votre société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

La politique a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les statuts et autres documents constitutifs d'Upêka. Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. Elle tient compte, en outre, des exigences organisationnelles et opérationnelles d'Axiplit Real Estate Partners ainsi que de la nature, la portée et la complexité de ses activités.

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations versées par Axiplit Real Estate Partners à l'ensemble de son personnel s'est élevé à 548 405 €. Ce montant se décompose comme suit :

En 2025, trois collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Nombre de collaborateurs au 31.12.2025	Rémunération fixe brute (€)	Rémunération variable (€)	Rémunération totale
7	548 405 €	0 €	548 405 €

## Gestion des risques

La gestion des risques constitue un axe structurant de la politique de gestion de la SCPI Upêka dans un environnement économique et immobilier toujours marqué par des incertitudes macroéconomiques et géopolitiques.

La société de gestion a ainsi mis en place un dispositif visant à identifier, suivre et maîtriser l'ensemble des risques susceptibles d'affecter la performance du fonds. Elle dispose notamment d'une cartographie des risques mise à jour annuellement. Le risque locatif est encadré par une politique de sélection rigoureuse des locataires, fondée sur leur solidité financière, la qualité de leur activité et la durée des engagements contractuels.

La diversification du portefeuille, tant en termes de locataires que de secteurs d'activité, permet également de limiter la concentration du risque. Le risque de marché immobilier, lié notamment à l'évolution des conditions macroéconomiques, des taux d'intérêt et des dynamiques locales de marché, est atténué par la stratégie d'investissement d'Upêka, reposant sur une sélection disciplinée et des acquisitions réalisées dans des marchés ayant déjà corrigé.

La remontée récente des taux d'intérêt ayant pu impacter les conditions de financement et les valorisations immobilières, la SCPI maintient un niveau d'endettement modéré de 2,71 % au 31/12/2025 afin de préserver sa flexibilité financière et de limiter son exposition à ce risque. Par ailleurs, le portefeuille est développé selon une approche paneuropéenne et multi-sectorielle, contribuant à atténuer les cycles spécifiques à certains marchés ou segments d'actifs.

Les exigences réglementaires en matière environnementale et sociétale représentent également un enjeu croissant ; l'intégration des critères ESG dès l'acquisition ainsi que le suivi des actifs permettent ainsi de limiter les risques d'obsolescence et de valorisation. Enfin, la société de gestion s'appuie sur un dispositif de contrôle interne structuré et sur des prestataires externes spécialisés afin de sécuriser l'ensemble des opérations courantes. Dans ce cadre, la gestion des risques s'inscrit pleinement dans une démarche de long terme visant à préserver la qualité du patrimoine et la stabilité des performances du fonds.

### Organisation en matière d'Asset et de Property Management

La gestion administrative et financière (Fund Management) est réalisée par les équipes d'Axipit Real Estate Partners. La gestion des actifs immobiliers (Asset Management) et la gestion locative opérationnelle (Property Management) est déléguée à Catella Aquila Investment Management France ou des partenaires locaux implantés dans les zones d'investissement d'Upéka, en fonction de la localisation des actifs. Dans le cadre de sa politique de gestion des conflits d'intérêts, lorsque la Société de gestion est amenée à sélectionner

des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, elle s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché. La sélection d'un prestataire lié n'est ni automatique ni exclusive : elle repose sur une analyse comparative et la poursuite de l'intérêt exclusif des souscripteurs. Elle fait l'objet d'une mise en concurrence, au minimum tous les trois ans.

### Sélection et contrôle des prestataires

Catella Aquila Investment Management France, maison mère de la société de gestion intervient également en qualité d'Investment Manager. Ses missions couvrent l'investissement et le désinvestissement, l'accompagnement aux due diligences et la gestion

opérationnelle des actifs. En tant que société liée, ses prestations sont encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts d'Axipit Real Estate Partners et font l'objet de contrôles.

### Bilan 2025 des rétrocessions

Au titre de l'intégralité de ces prestations, la Société de gestion perçoit une commission de gestion de 15% HT du montant (soit 18% TTC au taux de TVA en vigueur) des flux locatifs. Sur ces frais perçus, la société de gestion a versé une rétrocession de ces commissions de 0,25% HT par an de la valeur d'expertise des actifs au titre de la délégation des fonctions d'Asset Management à Catella Aquila Investment Management France.

# Tableaux complétant le rapport de gestion

## ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant capital social au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice (1)	Nombre de parts au 31.12	Nombre d'associés au 31.12	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée au 01.01 (2)
2023	3 908 400 €	20 030 700 €	106 788	541	4 357 €	200,00€
2024	3 908 400 €	7 850 200 €	145 834	879	194 876 €	200,00€
2025	3 908 400 €	12 643 900 €	208 459	1 650	183 639 €	200,00€

(1) diminué des retraits (2) Prix payé par le souscripteur

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2023	0	0%	0	< 1 mois	0 €
2024	205	0%	0	< 1 mois	2 460€
2025	595	0%	0	< 1 mois	5 918€

## 02. RAPPORT DE GESTION

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année (au 31.12)	Prix de souscription ou d'exécution au 1er jour de l'exercice comptable (en euros)	Dividende versé au titre de l'année	Dividende unitaire	Rentabilité de la part (en %) (1)	Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)
2023	200 €	0,00€	0,00€	0,00%	0,12€
2024	200 €	1 034 662 €	14,59 €	7,29%	0,07€
2025	200 €	1 261 588 €	8,45 €	4,22%	0,02€

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

(2) Le calcul du RAN par part est fait sur le nombre de parts en jouissance à fin décembre.

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

Année	31/12/2024	€/part	% du total des revenus/charges	31/12/2025	€/part	% du total des revenus
Produits immobiliers	1 424 174,20 €	20,05	87%	2 389 069,88€	15,94	97%
dont recettes locatives brutes	1 331 481,15 €	18,75	81%	2 254 000,25 €	15,04	92%
Produits d'exploitation	19 968,99€	0,28	1%	6,16€	0,00	0%
Produits financiers	191 646,49€	2,70	12%	64 895,00€	0,43	3%
Produits exceptionnels	0,00€	0,00	0%	0,00€	0,00	0%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>1 635 789,68 €</b>	<b>23,03</b>	<b>100%</b>	<b>2 453 971,04 €</b>	<b>16,38</b>	<b>100%</b>
Charges immobilières	276 356,45 €	3,89	46%	877 803,46 €	5,86	73%
dont impôts et taxes	25 383,22 €	0,36	4%	474 196,28 €	3,16	40%
Charges d'exploitation	311 237,17 €	4,38	52%	271 704,45 €	1,81	23%
dont Commission de gestion	194 875,79€	2,74	32%	183 639,45 €	1,23	15%
Charges financières	15 601,94 €	0,22	3%	41 759,47 €	0,28	3%
Charges exceptionnelles	601,00 €	0,01	0%	7 101,00 €	0,05	1%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>603 796,56 €</b>	<b>8,50</b>	<b>100%</b>	<b>1 198 368,38 €</b>	<b>8,00</b>	<b>100%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 031 993,12</b>	<b>14,53</b>	<b>63%</b>	<b>1 255 602,66€</b>	<b>8,38</b>	<b>51%</b>

Les calculs sont réalisés sur le nombre de parts en jouissance moyen soit respectivement 74 018 parts en 2024 et 149 846 parts en 2025.

## 02. RAPPORT DE GESTION

### DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31.12.2025
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>	<b>83 580,57 €</b>	<b>178 748,02 €</b>			<b>178 748,02 €</b>
Créances locataires	83 580,57 €	178 748,02 €			178 748,02 €
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
<b>Autres créances</b>	<b>474 291,27 €</b>	<b>866 455,77 €</b>			<b>866 455,77 €</b>
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Fournisseurs débiteurs	150 909,00 €	21 232,93 €			21 232,93 €
Etat et autres collectivités	184 740,76 €	490 340,24 €			490 340,24 €
Associés - opérations sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	138 641,51 €	354 882,60 €			354 882,50 €
<b>TOTAL</b>	<b>557 871,84 €</b>	<b>1 045 203,79 €</b>			<b>1 045 203,79 €</b>

### DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31.12.2025
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Dépôts de garantie reçus	433 295,08 €	18 187,82 €	126 288,01 €	446 392,01 €	590 867,83 €
Dettes auprès d'établissements de crédit	1 033 133,33 €	2 983,77 €	1 000 000,00 €		1 002 983,77 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	111 659,35 €	287 089,70 €			287 089,70 €
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	13 459,37 €	21 447,55 €			21 447,55 €
Dettes aux associés	396 121,35 €	402 203,21 €			402 203,21 €
Dettes fiscales	49 845,77 €	226 575,25 €			226 575,25 €
Autres dettes diverses	83 263,00 €	6 133,88 €			6 133,88 €
<b>TOTAL</b>					
Autres débiteurs					
<b>TOTAL</b>	<b>2 090 777,25 €</b>	<b>964 621,18 €</b>	<b>1 126 288,01 €</b>	<b>446 392,01 €</b>	<b>2 537 301,19 €</b>

## 02. RAPPORT DE GESTION

### TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31.12.2025
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables					
Provision pour litiges					
Provision pour risques					
Provision pour charges					
<b>TOTAL</b>					

### DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01.01.2025	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31.12.2025
Titres	145 834,00	63 219,50	595,00	208 458,50
Valeur nominale (en €)	150,00	150,00	150,00	150,00
Capital social (en €)	21 875 100,00	9 482 925,00	89 250,00	31 268 755,00

"Capitaux propres (en €)"	Début d'exercice	Augmentation	Résultats	Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	21 875 100,00	9 482 925,00			89 250,00	31 268 755,00
Prime d'émission	5 964 800,00	3 160 975,00			29 750,00	9 096 025,00
Prime de fusion						
Prélevement sur prime d'émission ou de fusion	- 3 214 925,34				1 591 066,22	- 4 805 991,56
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	12 886,10	- 2 582,64				10 303,46
Résultat et distribution	- 2 582,64	2 582,64	1 255 602,66	1 261 586,21		- 5 983,55
<b>TOTAL</b>						
Syndic						
Autres débiteurs						
<b>TOTAL</b>	<b>24 635 274,12</b>	<b>12 643 900,00</b>	<b>1 255 602,66</b>	<b>1 261 586,21</b>	<b>1 710 066,22</b>	<b>35 563 128,35</b>

## 02. RAPPORT DE GESTION

### DÉTAIL DU CALCUL DES COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commissions de gestion	1 224 263,05 €	183 639,46
Commissions sur les souscriptions		
Commissions sur les retraits	117 402,00€	5 816,12 €
Commissions sur acquisitions d'immeubles	9 194 633,33 €	459 731,67 €
Commissions sur cessions d'immeubles		

# Comptes annuels

.03

# Etat du patrimoine

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
,	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	34 197 755,00	36 833 788,00	24 373 967,00	25 809 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>34 197 755,00</b>	<b>36 833 788,00</b>	<b>24 373 967,00</b>	<b>25 809 000,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>34 197 755,00</b>	<b>36 833 788,00</b>	<b>24 373 967,00</b>	<b>25 809 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	81 163,47	81 163,47	81 163,47	81 163,47
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>81 163,47</b>	<b>81 163,47</b>	<b>81 163,47</b>	<b>81 163,47</b>

### 03. COMPTES ANNUELS

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	178 748,02	178 748,02	83 580,57	83 580,57
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	866 455,77	866 455,77	474 291,27	474 291,27
- Fournisseurs débiteurs	21 232,93	21 232,93	150 909,00	150 909,00
- Etat et autres collectivités	490 340,24	490 340,24	184 740,76	184 740,76
- Associés opération sur capital	-	-	-	-
- Autres débiteurs	354 882,60	354 882,60	138 641,51	138 641,51
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>1 045 203,79</b>	<b>1 045 203,79</b>	<b>557 871,84</b>	<b>557 871,84</b>
<b>3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 747 589,16	2 747 589,16	1 648 702,22	1 648 702,22
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>2 747 589,16</b>	<b>2 747 589,16</b>	<b>1 648 702,22</b>	<b>1 648 702,22</b>
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 873 956,42</b>	<b>3 873 956,42</b>	<b>2 287 737,53</b>	<b>2 287 737,53</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Provisions pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>2 - Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 593 851,60	- 1 593 851,60	- 1 436 428,41	- 1 436 428,41
Dettes d'exploitation	- 287 089,70	- 287 089,70	- 111 659,35	- 111 659,35
Dettes diverses	- 656 359,89	- 656 359,89	- 542 689,49	- 542 689,49
- Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
- Locataires créditaires	- 21 447,55	- 21 447,55	- 13 459,37	- 13 459,37
- Associés opération sur capital	- 402 203,21	- 402 203,21	- 396 121,35	- 396 121,35
- Dettes fiscales	- 226 575,25	- 226 575,25	- 49 845,77	- 49 845,77
- Autres créditaires	- 6 133,88	- 6 133,88	- 83 263,00	- 83 263,00
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>- 2 537 301,19</b>	<b>- 2 537 301,19</b>	<b>- 2 090 777,25</b>	<b>- 2 090 777,25</b>
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 2 537 301,19</b>	<b>- 2 537 301,19</b>	<b>- 2 090 777,25</b>	<b>- 2 090 777,25</b>
<b>V - COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	74 477,71	74 477,71	50 785,78	50 785,78
Autres comptes de régularisation	11 976,27	- 34,82	15 964,73	7 510,65
Produits constatés d'avance	- 57 735,86	- 57 735,86	- 2 399,67	- 2 399,67
<b>TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>28 718,12</b>	<b>16 707,03</b>	<b>64 350,84</b>	<b>55 896,76</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>35 563 128,35</b>		<b>24 635 278,12</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>38 187 150,26</b>		<b>26 061 857,04</b>

# Compte de résultat

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>				
Loyers	2 254 000,25		1 331 481,15	
Charges facturées	85 690,60		71 610,86	
Produits des participations contrôlées	-		-	
Produits annexes	49 379,03		21 082,19	
Reprises de provisions	-		-	
Transferts de charges immobilières	-		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>2 389 069,88</b>		<b>1 424 174,20</b>
<b>II - CHARGES IMMOBILIERES</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	99 363,22		72 309,30	
Travaux de gros entretien	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		-	
Dotations aux provisions pour gros entretien	-		-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	778 440,24		1 487 844,93	
- Charges sur locaux vacants	165,47		17,21	
- Charges non récupérables	67 306,00		43 091,94	
- Assurances non récupérables	-		-	
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	236 772,49		627 114,56	
- Impôts et taxes	474 196,28		817 621,22	
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>877 803,46</b>		<b>1 560 154,23</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)</b>		<b>1 511 266,42</b>		<b>-135 980,03</b>
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissement d'exploitation	-		-	
Reprise de provision d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions pour créances douteuses	-		-	
Reprises de provisions pour risques et charges	-		-	
Transferts de charges d'exploitation	-		2 028 761,90	
Autres produits	6,16		4,87	
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>6,16</b>		<b>2 028 766,77</b>
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Commissions de la société de gestion	183 639,45		919 875,79	
Charges d'exploitation de la société	83 840,57		112 360,39	
- Honoraires	60 014,31		48 300,45	
- Frais d'assemblées et de conseils	3 930,74		28 933,04	

### 03. COMPTES ANNUELS

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Rapports annuels	-		-	
° Informations associés	-		-	
° Communication	-		15 700,00	
° Frais d'assemblée	3 930,74		13 233,04	
° Affranchissements	-		-	
° Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-		-	
- Cotisations et contributions	13 200,00		19 052,06	
° Cotisation AMF et autres	-		-	
° Coût dépositaire	13 200,00		19 052,06	
° Droits d'enregistrement	-		-	
° Cotisation sur la valeur ajoutée	-		-	
° Impôts étrangers	-		-	
° TVA non récupérable	-		-	
Frais bancaires	6 695,52		16 074,84	
Diverses charges d'exploitation	4 224,43		4 000,99	
- Jetons de présence	-		-	
- Perte sur créances irrécouvrables	-		-	
- Commission sur les souscriptions	-		-	
- Autres charges de gestion courante	235,97		1,60	
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 988,46		3 999,39	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Dépréciation des créances douteuses	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>271 704,45</b>		<b>1 036 237,17</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)</b>		<b>- 271 698,29</b>		<b>992 529,60</b>
<b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres produits financiers	64 895,00		191 646,49	
Reprises de provisions sur charges financières	-		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>64 895,00</b>		<b>191 646,49</b>
<b>II - CHARGES FINANCIERES</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	41 759,47		15 601,94	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-		-	
Dépréciations	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIERES</b>		<b>41 759,47</b>		<b>15 601,94</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>		<b>23 135,53</b>		<b>176 044,55</b>
<b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-		-	
Reprises de provisions exceptionnelles	-		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles	7 101,00		601,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-		-	
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>7 101,00</b>		<b>601,00</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>		<b>- 7 101,00</b>		<b>- 601,00</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>1 255 602,66</b>		<b>1 031 993,12</b>

# Annexes comptables et financières

## Règles comptables et financières

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatifs aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables. Informations sur les règles générales d'évaluation.

## Dérogation

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

## Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

### Règles générales d'établissement des comptes.

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine),
- un compte de résultat,
- les engagements hors bilan, et,
- le tableau de variation des capitaux propres.

Les comptes présentés portent sur l'exercice 2025 à savoir du 01-01-2025 au 31-12-2025 soit 365 jours contrairement à l'exercice 2024 qui portaient sur 366 jours.

### Principales règles d'évaluation Immobilisations locatives.

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens.

Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société. Agencements, aménagements et installations.

Les travaux d'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en "installations générales, agencements, aménagements divers".

Au 31 décembre 2025, les travaux de cette nature dans la SCPI Upêka s'élèvent à 0 euro. Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

### Immeubles acquis en VEFA.

Depuis le 1er janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en 'immobilisation en cours' pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. Les reliquats à verser correspondent aux derniers appels (conformité, par exemple) et seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre des derniers engagements (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre des VEFA. A noter qu'il n'y a pas de VEFA en cours sur l'exercice 2025.

### Prélèvements sur prime d'émission.

Commissions de souscription : les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission. Depuis le 1er janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

### Frais d'acquisition

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

### 03. COMPTES ANNUELS

Au cours de l'exercice 2025, le montant des frais d'acquisitions dans la SCPI Upêka s'élève à 4 805 992 euros. Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société.

Le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

#### Expertises

Depuis la transposition de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe est en charge de l'évaluation de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par les assets managers de CATELLA AQUILA IM, puis validées par l'évaluation interne indépendante d'Axipit Real Estate Partners.

La valeur vénale des immeubles locatifs, résulte d'une expertise, réalisée par la société SAVILLS en tant qu'évaluateur externe.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans et, actualisée par l'expert immobilier chaque semestre sans visite systématique de l'immeuble. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des cash-flows (DCF).

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Upêka est de 36 833 788 euros hors droits.

#### Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admis à l'actif des SCPI :

Dans le cadre de la directive AIFM 2011-61-UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions. À ces fins, et dans le respect de la réglementation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, la SCPI Upêka ne détient pas de participations.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers. Les titres de participations non contrôlés suivent eux les principes généraux du Plan Comptable Général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat. Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien. Les provisions pour gros entretiens sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination. Depuis le 1er janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien dans son état fonctionnel de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Au 31 décembre 2025, la dotation à la provision pour gros entretien s'élève à 0 euro compte tenu des acquisitions relativement récentes réalisées sur des actifs qui ne nécessitent pas de travaux prochainement. Aucune reprise de provision pour gros entretien n'a été constatée dans les comptes à fin 2025.

#### Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont comptabilisées directement en capitaux propres, dans un compte dédié. Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente. Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou

### 03. COMPTES ANNUELS

moins-values sur cessions d'immeubles. Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2025, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

#### Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant hors taxes diminués des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. Au 31 décembre 2025, aucune dotation ni reprise n'a été comptabilisée.

#### Commissions de la Société de Gestion

##### Commissions de gestion

Elle est calculée comme suit :

- 15% HT soit 18 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du montant des flux locatifs de la SCPI.
- Au 31 décembre 2025, la commission de gestion s'élève à **183 639,45 euros**.

##### Commissions d'acquisition

Elle est calculée comme suit :

- 5 % maximum HT soit 6% maximum TTC (au taux de TVA en vigueur) au prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement).
- Au 31 décembre 2025, la commission d'acquisition s'élève à **459 731,67 euros**.



### 03. COMPTES ANNUELS

#### Note sur le changement de méthode comptable

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

#### Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

#### Événements postérieurs à la clôture

Postérieurement à la clôture de l'exercice, deux actifs du portefeuille ont été affectés par des difficultés locatives significatives impliquant l'ouverture de procédures collectives concernant les locataires en place.

##### Actif 1 : ONDA

Le locataire de l'actif a cessé le paiement des loyers à compter de mai 2025. La garantie locative mise en place a été activée par le property manager local afin de couvrir les loyers et accessoires impayés. Cette garantie a permis d'assurer la couverture des flux locatifs jusqu'au premier trimestre 2026. Parallèlement, des conseils juridiques ont été mandatés afin d'accompagner la Société de Gestion dans les démarches contentieuses engagées à l'encontre du locataire. En février 2026, le locataire a été placé en procédure collective en Espagne et n'occupe plus les locaux depuis mars 2026. La Société de Gestion travaille actuellement à la formalisation de la sortie du locataire et a engagé des démarches de commercialisation en vue d'une remise sur le marché de l'actif.

##### Actif 2 : LA TOURETTE

Le locataire de l'actif a été placé en redressement judiciaire le 7 janvier 2026. Les loyers ont été perçus jusqu'à cette date. La Société de Gestion a par ailleurs constaté, postérieurement à l'acquisition de l'actif intervenue au quatrième trimestre 2025, que certains éléments relatifs à la situation financière du locataire n'avaient pas été portés à sa connaissance. Dès la connaissance de ces éléments, des conseils juridiques ont été mandatés afin de défendre les intérêts du fonds dans le cadre de la procédure collective en cours. Plusieurs marques d'intérêt ont été exprimées par des repreneurs potentiels concernant l'actif et/ou l'activité du locataire. À ce stade, les modalités et le calendrier d'une éventuelle reprise demeurent toutefois incertains.

# Variation des capitaux propres

En €	Situation d'ouverture au 01-01-2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31-12-2025
<b>1 - CAPITAL</b>				
- Capital souscrit	21 875 100,00		9 393 675,00	31 268 775,00
<b>Sous-total 1 - CAPITAL</b>	<b>21 875 100,00</b>		<b>9 393 675,00</b>	<b>31 268 775,00</b>
<b>2 - PRIME D'EMISSION</b>				
- Prime d'émission ou de fusion	5 964 800,00		3 131 225,00	9 096 025,00
- Prime d'émission en cours de souscription				
- Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-3 214 925,34		-1 591 066,22	-4 805 991,56
<b>Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION</b>	<b>2 749 874,66</b>		<b>1 540 158,78</b>	<b>4 290 033,14</b>
<b>3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
- Ecart de réévaluation				
- Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
- Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée				
- Réserves				
- Report à nouveau	12 886,10	-2 582,64		10 303,46
<b>Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>-2 582,64</b>		<b>10 303,46</b>
<b>4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				
- Résultat de l'exercice	1 031 993,12	-1 031 993,12	1 255 602,66	1 255 602,66
- Résultat en instance d'affectation				
- Acomptes sur distribution	-1 034 575,76	1 034 575,76	-1 261 586,21	-1 261 586,21
<b>Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>- 2 582 64</b>	<b>2 582,64</b>	<b>-5 983,55</b>	<b>-5 983,55</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 635 278,12</b>	<b>0,00</b>	<b>10 927 850,23</b>	<b>35 563 128,35</b>

## Engagements hors bilans

### Engagements donnés

Un emprunt in fine a été contracté avec la banque PALATINE sur l'actif de Fosses pour un montant de 1 M€ à un taux d'intérêt de 4%.

Au 31/12/2025, dans le cadre de notre emprunt bancaire, la SCPI a consenti les garanties suivantes :

Une hypothèque conventionnelle sur l'actif de Fosses dont le montant principal s'établit à 1 000 000€ et le montant accessoire représente 10% de ce montant soit 100 000€, répartie sur les 2 immeubles qui composent l'actif au prorata de leur valeurs d'expertise.

### 03. COMPTES ANNUELS

#### Informations sur les délais de paiement

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)
<b>A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	4	0	0	1	1	2
Montant total des factures	4 246,46	0,00	0,00	4 098,37	28,80	4 127,17
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,31 %	0,00 %	0,00%	0,30 %	0,00 %	0,30 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>B) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures						
<b>C) Tranches de retard de paiement</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement *						

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)
<b>A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	3	0	1	5	2	8
Montant total des factures	46 963,62	0,00	12 207,85	24 646,30	5 748,24	42 602,39
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)	1,64 %	0,00 %	0,43 %	0,86 %	0,20 %	1,49 %
<b>B) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures						
<b>C) Tranches de retard de paiement</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement*						

\* délais contractuels : 30 jours fin de mois

# Valeur des parts

Nombre de parts En €	31-12-2025		31-12-2024		Variation T-N-1	
	208 459		145 834		62 625	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Capital	31 268 775,00		21 875 100,00		9 393 675,00	
Primes d'émission ou de fusion	9 096 025,00		5 964 800,00		3 131 225,00	
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	-4 805 991,56		-3 214 925,34		-1 591 066,22	
Plus ou moins-values réalisées						
Réserves						
Report à nouveau	10 303,46		12 886,10		- 2 582,64	
Résultat	1 255 602,66		1 031 993,12		223 609,54	
Distribution	-1 261 586,21		-1 034 575,76		-227 010,45	
<b>Valeur comptable</b>	<b>35 563 128,35</b>	<b>170,60</b>	<b>24 635 278,12</b>	<b>168,93</b>	<b>10 927 850,23</b>	<b>1,67</b>
Capitaux propres	35 563 128,35		24 635 278,12		10 927 850,23	
- Valeur comptable des immobilisations	-34 278 918,47		-24 455 130,47		-9 823 788,00	
+ Valeur dépôts de garantie	81 163,47		81 163,47			
+ Valeur d'expertise hors droits	36 833 788,00		25 809 000,00		11 024 788,00	
- Autres comptes de régularisation	-11 976,27		-15 964,73		3 988,46	
+ Valorisation des autres comptes de régularisation	-34,82		7 510,65		-7 545,47	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>38 187 150,26</b>	<b>183,19</b>	<b>26 061 857,04</b>	<b>178,71</b>	<b>12 125 293,22</b>	<b>4,48</b>
+ Frais d'acquisition immeuble	4 805 991,56		3 214 925,34		1 591 066,22	
+ Commission de souscription X % HT						
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>42 993 141,82</b>	<b>206,24</b>	<b>29 276 782,38</b>	<b>200,75</b>	<b>13 716 359,44</b>	<b>5,49</b>

# Rapports et projets de résolution

# .04

# Rapport du conseil de surveillance

## Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de la SCPI Upêka, clos le 31 décembre 2025, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions applicables aux SCPI. La société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI et a mis à notre disposition l'ensemble des informations et documents nécessaires à l'exercice plein de notre mission. La société de gestion nous a ainsi soumis le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de la SCPI Upêka au cours de ce deuxième exercice fiscal complet. Nous sommes dès lors en mesure de formuler les observations et commentaires suivants :

### Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2025, la SCPI a collecté 12,6 millions d'euros sur l'exercice et totalise désormais 42,9 millions d'euros de capitalisation, regroupant 1 650 associés. La faible demande de retraits de parts enregistrée sur l'exercice a été intégralement honorée, de sorte qu'aucune part n'est en attente de retrait.

### Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de la SCPI Upêka au 31 décembre 2025 se compose de 14 immeubles représentant une surface totale de 41 805 m<sup>2</sup>, pour une valeur d'ensemble de 36,8 millions d'euros, en hausse par rapport aux prix d'acquisition selon les dernières expertises en date du 31 décembre 2025.

### Acquisition et portefeuille

La société de gestion a par ailleurs détaillé au Conseil de Surveillance les acquisitions intervenues au cours de l'exercice. Nous prenons acte de ces investissements, en adéquation avec les objectifs de rendement, la stratégie d'investissement et la politique de diversification de la SCPI. Nous espérons que le solde de trésorerie disponible sera investi dans les meilleurs délais et dans des conditions similaires. La SCPI Upêka est aujourd'hui présente en France, en Espagne, aux Pays-Bas et désormais en Irlande, avec un portefeuille majoritairement composé d'actifs commerciaux, logistiques et de bureaux. Ces acquisitions permettent à la SCPI d'afficher un taux d'occupation physique (TOP) et un taux d'occupation financier (TOF) de 100% au 31 décembre 2025. Aucune cession n'a été réalisée, compte tenu notamment de la création récente de la SCPI.

### Rétrocession d'honoraires aux distributeurs

Au cours de la séance, la société de gestion nous a également informés de l'évolution du modèle de rétrocession aux distributeurs, ainsi que de deux difficultés locatives susceptibles d'impacter négativement les performances de votre SCPI à compter du 2ème trimestre 2026. Des actions correctives sont d'ores et déjà en place afin d'en limiter au mieux les effets et de viser une remédiation de ces difficultés locatives dans les meilleurs délais.

### Comptes annuels et distribution du résultat

Assistés par la société de gestion et le commissaire aux comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Cet exercice social, d'une durée d'une année complète, s'est clôturé le 31 décembre 2025 et présente un résultat net bénéficiaire de 1.255.602,66€. Le Conseil de Surveillance a pris acte de ce résultat. Celui-ci a donné lieu à une distribution de dividendes de 1 261 586,21 €, grâce à un prélèvement sur le report à nouveau de 5 983,55 €. Ce dernier s'établit désormais à 4 319,91 € après affectation du dividende.

### Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance, à l'occasion du Conseil de Surveillance du 22 avril 2026, des résultats des expertises immobilières réalisées par Savills, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion. Ces éléments permettent de fixer le prix de souscription et le prix de retrait des parts, tous deux revalorisés de 3 % au 31 décembre 2025, pour atteindre 206 €/part.

### Au 31 décembre 2025, les valeurs affichent les montants suivants:

**Valeur nette comptable** : 35 563 128,35 euros, soit 170,60 euros par part,

**Valeur de réalisation** : 38 187 150,26 euros soit 183,19 euros par part,

**Valeur de reconstitution** : 42 993 141,82 euros soit 206,24 euros par part.

### Conclusion :

Lors de notre réunion du 22 avril dernier, nous avons pu débattre des projets de rapport de la société de gestion et des résolutions soumises à l'Assemblée Générale. En conséquence, nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont soumises. Le Conseil de Surveillance remercie la société de gestion pour le pilotage de la SCPI Upêka et pour la qualité des informations partagées tout au long de l'exercice.

Pour le conseil de surveillance  
Le Président

# Rapport du commissaire aux comptes

sur les comptes annuels,  
exercice clos le 31 décembre 2025,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier UPEKA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Principales règles d'évaluation - Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers détenus en direct, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

## 04. RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTION

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Le Commissaire aux comptes**  
Forvis Mazars SA

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

sur les comptes annuels,  
exercice clos le 31 décembre 2025,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

### **Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### **Rémunération de la Société de Gestion :**

La note d'information mentionne les commissions entre la SCPI Upêka et la société de gestion Axipt Real Estate Partners.

Cette rémunération est calculée sur 16% des loyers et 5% des prix d'acquisition et de cession.

Le montant de ces commissions au 31 décembre 2025 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- SCPI Upêka et Axipt Real Estate Partners pour 183 639,45 euros de commission de gestion ;
- SCPI Upêka et Axipt Real Estate Partners pour 459 731,67 euros de commission d'acquisition.

**Le Commissaire aux comptes**  
Forvis Mazars SA

# Projet de résolutions soumises à l'assemblée générale mixte du 30 juin 2025

## Résolutions assemblée ordinaire

1

### Première résolution : approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé : de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, et du Commissaire aux Comptes, Approuve les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 1 255 602,66 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes dans ces rapports. L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

2

### Deuxième résolution : approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 approuve les dites conventions.

3

### Troisième résolution : affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31.12.2025 est de : 1 255 602,66 €

Le report à nouveau avant affectation éventuelle au résultat distribuable s'établit à : 10 303,46 €

Il a ensuite été décidé d'affecter une partie du report à nouveau au résultat distribuable à hauteur de : 5 983,55 €.

Cette distribution complémentaire porte le compte report à nouveau après distribution à : 4 319,91 €

4

### Quatrième résolution : approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2025 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- **valeur comptable** : 35 563 128,35€ soit 170,60€ par part,
- **valeur de réalisation** : 38 187 150,26€, soit 183,19€ par part,
- **valeur de reconstitution** : 42 993 141,82€ soit 206,24€ par part.



## Résolutions assemblée extraordinaire

5

### Cinquième résolution : possibilité de recourir au réinvestissement des dividendes

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, autorise la Société de Gestion à mettre en place un dispositif optionnel de réinvestissement des dividendes permettant aux associés qui le souhaitent d'affecter tout ou partie des dividendes distribués à la souscription de nouvelles parts de la Société. La souscription de nouvelles parts au titre du réinvestissement des dividendes est soumise à un minimum d'une (1) part sociale. La Société de Gestion fixe les modalités pratiques du dispositif.

6

### Sixième résolution : mensualisation de la distribution des dividendes

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, autorise la Société de Gestion à mettre en place un dispositif de distribution mensuelle des dividendes de la Société, en substitution à la distribution trimestrielle actuellement en vigueur. Compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pourra décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution selon une périodicité mensuelle ou trimestrielle, à sa discrétion, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

7

### Septième résolution : possibilité de recourir au réinvestissement des dividendes

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, autorise la modification des statuts de la Société afin de faire évoluer le nombre minimum de parts exigé lors d'une souscription initiale, actuellement fixé statutairement à une (1) part, afin de le passer à cinq (5) parts.

8

### Huitième résolution : possibilité de versement programmé en nue-propriété

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, autorise la Société de Gestion à mettre en place la possibilité pour les souscripteurs d'effectuer des versements programmés, permettant aux souscripteurs d'acquérir des parts en nue-propriété de la Société selon une périodicité et pour un montant défini par le souscripteur dans les conditions arrêtées par la Société de Gestion.

# Annexes

.05

# Inventaire détaillé des actifs immobiliers



## 05. ANNEXES

### Par typologie

	Actif	Pays	Ville	Adresse	Surfaces	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD	Frais d'acquisition	Prix d'acquisition DI	Valeur vénale HD 31/12/2025	Loyer net annuel courru	VNC au 31/12/2025	Poids des actifs sur la somme totale des VVHD	Poids des actifs par typologie
Commerces	Gijon	Espagne	Gijon	A.Portugal 20 33207 Gijon, Asturias	1729 m²	01/12/2023	39933967 €	195 215 €	4189182 €	2316 000 €	160 000 €	2048584 €	6,29%	26,58%
	Cartagena	Espagne	Cartagena	PSO, Alfonso XIII, 32 30201 Carthagène, Murcia	1873 m²	01/12/2023				2173 000 €	160 000 €	1945383 €	5,90%	
	Picquette	France	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses	245 m²	12/12/2023	3130 000 €	375 600 €	3505600 €	3200 000 €	56 636 €	600 000 €	1,80%	
	Place	France	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses	1240 m²	12/12/2023				216712 €	2530 000 €	6,89%		
	Seville	Espagne	Seville	Av. de Hytasa, 3 41006 Sevilla	1150 m²	26/12/2023	1900 000 €	27 000 €	1927 000 €	2101 000 €	150 000 €	1900 000 €	5,70%	
Bureaux	Zoetermeer	Pays-Bas	Zoetermeer	Koraalrood 48, Zoetermeer	2372 m²	23/07/2024	2750 000 €	400 979 €	3150 979 €	2810 000 €	260 730 €	2750 000 €	7,63%	14,56%
	Skalar	Pays-Bas	Breda (Tinstraat 7)	Tinstraat 7, 4823 AA Breda	1376 m²	15/05/2024	6350 000 €	660 400 €	7010 400 €	2548 445 €	194106 €	2301938 €	6,92%	
Locaux d'activité	Skalar	Pays-Bas	Breda (Tinstraat 12)	Tinstraat 12, 4823 AA Breda	4716 m²	15/05/2024							4481555 €	341344 €
	Sutega	Espagne	Coslada	Av. de la Industria, 21, 28823 Coslada, Madrid	2687 m²	10/10/2024	3200 000 €	55 500 €	3255 500 €	3675 000 €	273 354 €	3200 000 €	9,98%	
	Granulacion	Espagne	Onda	Carrer dels Sis Quarts, 2, 12200 Onda, Castello	5360 m²	14/11/2024	3050 000 €	71800 €	3121800 €	3595 000 €	236 000 €	3050 000 €	9,76%	
	Zierkzee	Pays-Bas	Zierkzee	Deltastraat 14, 4301 RC Zierkzee	4971 m²	08/08/2025	3050 000 €	317 200 €	3367 200 €	3250 000 €	275 000 €	3050 000 €	8,82%	
Logistique	Duiven	Pays-Bas	Duiven	Stenograaf 2, 6921 Duiven	5 078 m²	26/11/2025	2 650 000 €	275 600 €	2 925 600 €	2 650 000 €	261 601 €	2 650 000 €	7,19%	13,91%
	La Tourette	France	La Tourette	35 avenue de l'europe, 42380 La Tourette	8 558 m²	05/12/2025	2 473 788 €	361 876 €	2 673 938 €	2 473 788 €	288 505 €	2 473 788 €	6,72%	
Education	Dublin	Irlande	Dublin	Dodderbrook, Ballycullen, Dublin 24 D24 E4AP	450 m²	29/04/2025	1650 000 €	149 273 €	1799 273 €	1560 000 €	135 000 €	1650 000 €	4,24%	4,24%
<b>TOTAL</b>					<b>41 805</b>		<b>34 197 755</b>	<b>2 890 443</b>	<b>36 926 472</b>	<b>36 833 788</b>	<b>3 008 989</b>	<b>34 197 755</b>		

## 05. ANNEXES

### Par géographie

	Immeuble	Typologie	Ville	Adresse	Surfaces	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD	Frais d'acquisition	Prix d'acquisition DI	Valeur vénale HD 31/12/2025	Loyer net annuel couru	VNC au 31/12/2025	Poids des actifs sur la somme totale des VVHD	Poids des actifs par géographie
France	Picquette	Commerces	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses	245 m²	12/12/2023	3 130 000 €	375 600 €	3 505 600 €	3 200 000 €	56 636 €	600 000 €	1,80%	15,40%
	Place	Commerces	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses	1 240 m²	12/12/2023					216 712 €	2 530 000 €	6,89%	
	La Tourette	Logistique	La Tourette	35 avenue de l'europe, 42380 La Tourette	8 558 m²	05/12/2025	2 473 788 €	361 876 €	2 673 938 €	2 473 788 €	288 505 €	2 473 788 €	6,72%	
Espagne	Seville	Commerces	Seville	Av. de Hytasa, 3 41006 Sevilla	1 150 m²	14/11/2024	1 900 000 €	27 000 €	1 927 000 €	2 101 000 €	150 000 €	1 900 000 €	5,70%	37,63%
	Gijon	Commerces	Gijon	A. Portugal 20 33207 Gijon, Asturias	1 729 m²	01/12/2023	3 993 967 €	195 215 €	4 189 182 €	2 316 000 €	160 000 €	2 048 584 €	6,29%	
	Cartagena	Commerces	Cartagena	PSO. Alfonso XIII, 32 30201 Carthagène, Murcia	1 873 m²	01/12/2023				2 173 000 €	160 000 €	1 945 383 €	5,90%	
	Sutega	Logistique / locaux d'activité	Coslada	Av. de la Industria, 21, 28823 Coslada, Madrid	2 687 m²	23/07/2024	3 200 000 €	55 500 €	3 255 500 €	3 675 000 €	273 354 €	3 200 000 €	9,98%	
	Granulacion	Logistique / locaux d'activité	Onda	Carrer dels Sis Quarts, 2, 12200 Onda, Castello	5 360 m²	10/10/2024	3 050 000 €	71 800 €	3 121 800 €	3 595 000 €	236 000 €	3 050 000 €	9,76%	
Pays-Bas	Zoetermeer	Bureaux	Zoetermeer	Koraalrood 48, Zoetermeer	2 372 m²	26/12/2023	2 750 000 €	400 979 €	3 150 979 €	2 810 000 €	260 730 €	2 750 000 €	7,63%	42,73%
	Skalar	Bureaux	Breda (Tinstraat 7)	Tinstraat 7, 4823 AA Breda	1 376 m²	15/05/2024	6 350 000 €	660 400 €	7 010 400 €	2 548 445 €	194 106 €	2 301 938 €	6,92%	
	Skalar	Logistique / locaux d'activité	Breda (Tinstraat 12)	Tinstraat 12, 4823 AA Breda	4 716 m²	15/05/2024				4 481 555 €	341 344 €	4 048 062 €	12,17%	
	Zierkzee	Locaux d'activité	Zierkzee	Deltastraat 14, 4301 RC Zierkzee	4 971 m²	08/08/2025	3 050 000 €	317 200 €	3 367 200 €	3 250 000 €	275 000 €	3 050 000 €	8,82%	
	Duiven	Logistique	Duiven	Stenograaf 2, 6921 Duiven	5 078 m²	26/11/2025	2 650 000 €	275 600 €	2 925 600 €	2 650 000 €	261 601 €	2 650 000 €	7,19%	
Irlande	Dublin	Education	Dublin	Dodderbrook, Ballycullen, Dublin 24 D24 E4AP	450 m²	29/04/2025	1 650 000 €	149 273 €	1 799 273 €	1 560 000 €	135 000 €	1 650 000 €	4,24%	4,24%
<b>TOTAL</b>					<b>41 805</b>		<b>34 197 755</b>	<b>2 890 443</b>	<b>36 926 472</b>	<b>36 833 788</b>	<b>3 008 989</b>	<b>34 197 755</b>		

# Annexe extra financière: SFDR

ANNEXE IV

Dénomination du produit : SCPI Upêka

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/85

Identifiant d'entité juridique : Axiplit

## Caractéristiques environnementales et ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020-852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit a-t-il un objectif d'investissement durable?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé un minimum d'investissement durables ayant un objectif environnemental : ____% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E-S) et bien qu'il n'ai pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de % d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissement durables ayant un objectif social : ____%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.



## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales mis en avant par ce produit financier ont-ils été respectés ?

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales mis en avant par ce produit financier ont-ils été respectés ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- Bien être et sécurité des locataires/utilisateurs ;
- Sensibilisation des parties prenantes clés aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

- Consommation énergétique en kWhEP/m<sup>2</sup> des actifs
- Emissions de gaz à effet de serre (GES) en kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an des actifs
- Pourcentage de solution hydro-économe présente au sein des actifs
- Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants
- Installation de capteur de suivi de la qualité de l'air dans les actifs
- Facilité d'accès aux moyens de transport
- Campagne de sensibilisation sur les sujets ESG et la conformité réglementaire
- Clauses ESG dans les contrats conclus avec les prestataires

L'ensemble des actifs de la SCPI Upêka ont été évalué selon la grille ESG. L'objectif ESG que le fonds doit atteindre est de 55/100 d'ici 2027. En 2025, le score obtenu par le fonds était de 39/100.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs mentionnés précédemment sont suivis de manière annuelle dans le cadre de l'évaluation des actifs :

Indicateur de durabilité (à l'échelle du fonds)	Performance 2025
Consommation énergétique en kWhEP/m <sup>2</sup>	204 kWhEP/m <sup>2</sup>
Emissions de gaz à effet de serre (GES) en kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	34 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Pourcentage moyen de solution hydro-économe présente au sein des actifs	N/C
Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants	N/C
Part des actifs avec des capteurs de suivi de la qualité de l'air	0%
Pourcentage d'actif à moins de 500m de transports en commun	72.5%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une campagne de sensibilisation ESG et réglementaire	100%
Pourcentage de clauses ESG dans les contrats avec les prestataires	100%

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel.

## ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateur de durabilité (à l'échelle du fonds)	Performance 2024
Consommation énergétique en kWhEP/m <sup>2</sup>	204 kWhEP/m <sup>2</sup>
Emissions de gaz à effet de serre (GES) en kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	32 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Pourcentage moyen de solution hydro-économe présente au sein des actifs	N/C
Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants	N/C
Part des actifs avec des capteurs de suivi de la qualité de l'air	0%
Pourcentage d'actif à moins de 500m de transports en commun	90%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une campagne de sensibilisation ESG et réglementaire	100%
Pourcentage de clauses ESG dans les contrats avec les prestataires	100%

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

## Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

## Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 01/01/2025 au 31/12/25

Le fond Upeka a pris en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité lors du déploiement de la stratégie retenue pour le fonds.

Les principales incidences négatives des décisions d'investissement de la Société sur les facteurs de durabilité ont été intégrées dans toutes les décisions d'investissement de la Société en amont de chaque acquisition au travers d'une évaluation spécifique de ces éléments.

Ces principales incidences négatives ont ainsi été prises en compte dans toutes les décisions d'investissement de la Société. Des processus de collecte des données et de reporting ont été mis en place afin de mesurer ces principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et l'asset management est sensibilisé à ces pratiques.

Principales incidences négatives	Performance 2025
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	14%

Fournir éventuellement des explications si les variations observées sur les indicateurs sont conséquentes

## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

L'allocation des actifs décrits la part des investissements dans des actifs spécifiques

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Dublin	Education	16%	Irlande
Zierikzee	Locaux d'activité	33%	Pays-Bas
Duiven	Logistique	27%	Pays-Bas
La Tourette	Logistique	25%	France

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

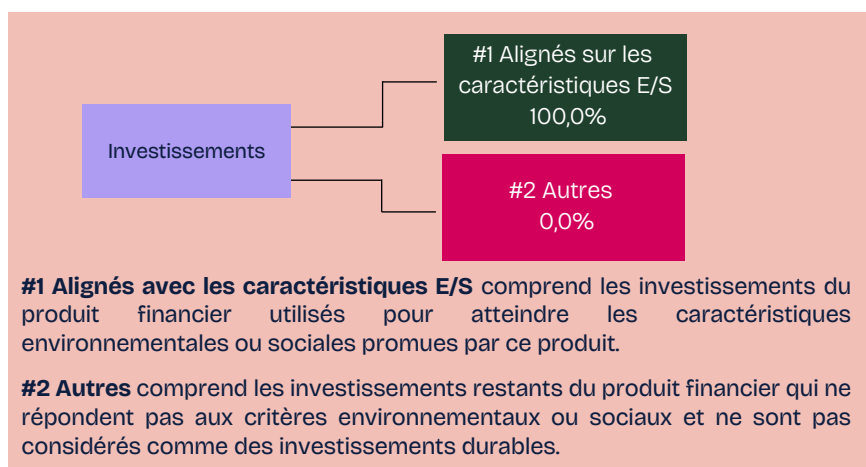
Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

## Quelle était l'allocation des actifs ?



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

- Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>12</sup>?

Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

Non

1 [Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à l'un des objectifs de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE est défini dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires**, reflétant la part des recettes provenant des activités vertes des entreprises bénéficiaires d'investissements ;

- des **dépenses d'investissement (CapEx)**, illustrant les investissements verts réalisés par les entreprises bénéficiaires d'investissements, par exemple pour la transition vers une économie verte ;

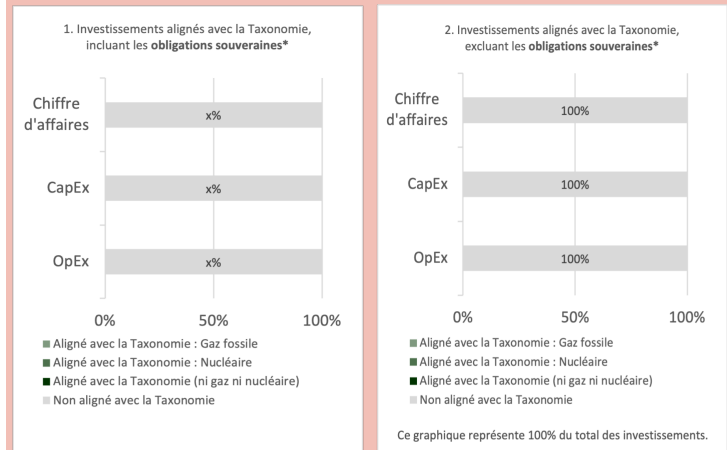
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)**, reflétant les activités opérationnelles vertes des entreprises bénéficiaires d'investissements.



sont des investissements durables poursuivant un objectif environnemental

qui **ne tiennent pas compte des critères** relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental prévus par le règlement (UE) 2020/852

Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage des investissements conformes à la taxonomie de l'UE. En l'absence de méthodologie appropriée pour déterminer la conformité à la taxonomie des obligations souveraines\*, le premier graphique présente la conformité à la taxonomie par rapport à l'ensemble des investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique présente la conformité à la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » englobent l'ensemble des expositions souveraines..

### Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Ce produit n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

### Comment le pourcentage d'investissements conformes à la taxonomie de l'UE s'est-il comparé à celui des périodes de référence précédentes ?

Ce produit n'a pas réalisé d'investissement conformes avec la Taxonomie européenne en 2025, comme en 2024.

### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Ce produit ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie “autres”, quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

En accord avec le référentiel du label ISR, 10% au maximum des actifs de la SCPI Upêka pourront ne pas faire l'objet d'une évaluation ESG, en particulier pour les actifs en cours d'acquisition ou de cession.



**Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Cf. le reporting ESG du fonds



**Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

**Prenez contact avec nos équipes**

**01 89 16 07 50**

**contact@Axipit.com**

Suivez en temps réel l'actualité de votre SCPI



**axipit** REAL  
ESTATE  
PARTNERS

Axipit REAL ESTATE PARTNERS est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-21000012 en date du 03-2021. Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de visa AMF est le 23-05 en date du 21 juillet 2023.